

GUTSCHEIN für eine kostenlose Verkaufswertermittlung



Der private Wohnimmobilienmarkt

MZ-Kastel 2025

Sie möchten wissen, was IHRE Immobilie wert ist?



Gerne nenne ich Ihnen den besten Marktpreis für Ihr Haus, Ihre Wohnung und Ihr Grundstück – kostenlos und diskret. Als Ihr Immobilienexperte vor Ort kenne ich den lokalen Markt genau. Wenn Sie nebenstehenden QR-Code scannen, gelangen Sie direkt auf unsere Seite zur Online-Terminvereinbarung. Oder Sie rufen mich einfach unter 06131 329 5245 an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



Dipl.-Ing. Architekt Oliver K. Senger

SENGER Immobilien-  
und Verwaltungsgesellschaft mbH  
Alte Mainzer Straße 3, 55129 Mainz-Hechtsheim

06131 329 5245 Fon

06131 329 5246 Fax

info@senger.immo

www.senger.immo

© SENGER-Immobilien 01/2025



Durchschnittliche Angebotspreise für Häuser in MZ-Kastel								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
EFH bis 100 m <sup>2</sup> WF	0		1	2.133		2	2.975	
EFH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	3.535	5	4.574	-22,72%	1	2.792	26,61%
EFH bis 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.976	3	3.827	3,89%	1	1.855	114,34%
EFH über 180 m <sup>2</sup> WF	2	2.687	1	8.095	-66,81%	1	2.063	30,25%
	6		10			5		
RH bis 100 m <sup>2</sup> WF	3	4.918	1	6.790	-27,57%	0		
RH bis 140 m <sup>2</sup> WF	3	3.523	4	5.452	-35,38%	3	2.268	55,34%
RH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	4.395	3	4.774	-7,94%	2	1.634	168,97%
RH über 180 m <sup>2</sup> WF	1	3.167	0			0		
	9		8			5		
DHH bis 100 m <sup>2</sup> WF	2	5.074	3	7.865	-35,49%	1	2.980	70,27%
DHH bis 140 m <sup>2</sup> WF	5	4.063	1	4.857	-16,35%	1	2.705	50,20%
DHH bis 180 m <sup>2</sup> WF	2	5.644	1	5.435	3,85%	1	1.656	240,82%
DHH über 180 m <sup>2</sup> WF	0		0			0		
	9		5			3		
Durchschnittliche Angebotspreise für Wohnungen in MZ-Kastel								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	1	3.864	3	4.456	-13,29%	1	767	403,78%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	11	3.571	7	4.637	-22,99%	2	1.903	87,65%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	10	4.507	5	5.164	-12,72%	5	1.828	146,55%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	7	3.672	14	4.545	-19,21%	2	1.544	137,82%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	0		5	5.112		1	1.471	
	29		34			11		
Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen in MZ-Kastel								
	2024		2022		Preis- änderung 2022/24	2010		Preis- änderung 2010/24
	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF		Anzahl	€/ m <sup>2</sup> WF	
Whg. bis 45 m <sup>2</sup> WF	35	14,68	62	12,26	19,74%	10	8,83	66,25%
Whg. bis 65 m <sup>2</sup> WF	53	12,24	83	10,77	13,65%	21	7,81	56,72%
Whg. bis 85 m <sup>2</sup> WF	55	11,84	66	11,23	5,43%	16	6,73	75,93%
Whg. bis 105 m <sup>2</sup> WF	23	12,24	23	11,55	5,97%	3	7,64	60,21%
Whg. über 105 m <sup>2</sup> WF	13	14,14	16	12,29	15,05%	4	7,83	80,59%
	179		250			54		

**Mainz-Kastel** ist einer von drei rechtsrheinischen Mainzer Stadtteilen, die nach 1945 an das heutige Hessen fielen und seitdem von Wiesbaden verwaltet werden. Der Stadtteil Mainz-Kastel ist mit ca. 14.000 Einwohnern ein wichtiger Gewerbestandort.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Neben allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch diverse Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vor Ort. Dank mehrerer Kindertagesstätten, einer Grundschule und einem großen Angebot an weiterführenden Schulen in Mainz und Wiesbaden sind im Umfeld alle Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sichergestellt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleisten die Stadtbusse nach Mainz und Wiesbaden. Darüber hinaus besteht eine überregionale Bahnverbindung in Richtung Rüsselsheim, Frankfurt und über Darmstadt bis nach Aschaffenburg. Der Individualverkehr ist über die A 671 an das überregionale Schnellstraßennetz sehr gut angebunden. All dies macht Mainz-Kastel zum beliebten Wohnort mit hohen und weiter steigenden Immobilienpreisen.

Die begehrtesten Wohnlagen befinden sich im Zentrum von Mainz-Kastel und natürlich an allen Wasserlägen entlang des Rheins. Hier genießt man nicht nur den schönen Blick auf den Rhein, sondern auch auf die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz.

**Häuser in Mainz-Kastel** wurden 2024 ähnlich häufig gehandelt wie in den Vorjahren: 21 Angebote statt 23 sind kein signifikanter Unterschied. Damit bleibt das Angebot auf niedrigem Niveau. Wie überall ist die generelle Nachfrageschwäche seit dem zweiten Halbjahr 2022 das große Problem, das dazu führt, dass eilige Verkäufer Zugeständnisse beim Preis machen müssen. Noch immer gelangen sehr hoch angesetzte Häuser auf den Markt, die sich entweder gar nicht oder nur mit z. T. heftigen Zugeständnissen verkaufen lassen. Generell haben sich die Vermarktungszeiten deutlich verlängert und betragen heute wieder meist mehrere Monate.

**Wohnungen in Mainz-Kastel** sind im letzten Jahr deutlich günstiger als 2023 angeboten worden. Oft zielen die Angebote auch an der geringen Nachfrage vorbei und bleiben lange am Markt. Das Preisniveau hat sich bei ca. € 3.500 bis über € 4.500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eingependelt, mit Preisreduzierungen zwischen 12 % und knapp 20 %. Es wurden 2024 mit 29 Angeboten deutlich weniger Eigentumswohnungen gehandelt als 2022 (34 Stück) und 2023 (41 Stück).

**Die Mietpreise** haben im Beobachtungszeitraum 2024 durchgängig zugelegt. Bis zu fast 20 % betragen die Mietpreissteigerungen zwischen 2022 und 2024. Es ist weiterhin mit einem kontinuierlichen Anstieg zu rechnen, da die Nachfrage immer noch das Angebot in allen Segmenten übertrifft. Die Mietpreise liegen mittlerweile auch in Kastel bei Neuvermietungen allgemein bei gut € 12,00 bis fast € 15,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Leider ist das Mietwohnungsangebot auch 2024 wieder auf dem Vorjahresniveau (179 Stück) gewesen und damit deutlich unter dem Niveau des Jahres 2022 als 250 Wohnungen auf dem Markt waren.

**Die Aussichten** für Immobilieneigentümer für 2025 sind eher eingetrübt. Der Immobilienmarkt ist immer noch von einer ausgeprägten Nachfrageschwäche bestimmt. Die Faktoren Zinsniveau, zurückhaltende Banken, und unsichere wirtschaftliche Perspektiven haben die Stimmung am Markt gedämpft und zu einem Käufermarkt geführt. Viele Nachfrager haben die Realisierung ihrer Immobilienwünsche zunächst zurückgestellt und warten auf bessere Zeiten. Sobald sich die Stimmung bessert und auch nur geringfügige Erhöhungen der Nachfrage zu verzeichnen sind wird sich zeigen, dass auch die Preise wieder steigen. Mittel- und langfristig bleibt die Immobilie in Mainz-Kastel knapp und teuer.